

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

Einbeziehungssatzung
Nr. 14 "Haunstetten Bergstraße" als Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Bestandteil dieser Einbeziehungssatzung sind die zeichnerischen Festsetzungen M = 1 : 500, die zeichnerischen Höhenfestsetzungen M = 1 : 500, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Hinweise durch Planzeichen, die Hinweise durch Text, die Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

C: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

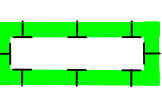
1. Baugrenzen, Linien und Geltungsbereich

- | | |
|---|---|
| 1.1.  Baugrenze Hauptbaukörper | 1.3.  Grenze Geltungsbereich |
| 1.2.  Baugrenze Garagen | |

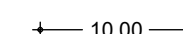
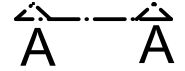
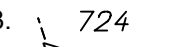
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- | | |
|--|---|
| 2.1.  Maximal 2 Wohneinheiten | 2.6.  GFZ (Geschossflächenzahl) maximal 0,6 |
| 2.2.  offene Bauweise | 2.7.  maximal zulässige Wandhöhe Hauptbaukörper ab Oberkante Fertigfußboden |
| 2.3.  Nur Einzelhäuser mit maximal 2 WE | 2.8.  Dachform Hauptbaukörper Satteldach mit 30 bis 45° Dachneigung |
| 2.4.  GRZ (Grundflächenzahl) maximal 0,30 | 2.9.  Geschossentwicklung: E+D mit Dachgeschoss und Erdgeschoss als Vollgeschosse. |

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1.  festgesetzte Hauptfirsrichtung für Wohngebäude
- 3.2.  zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum mit Standortfestsetzung ohne Festsetzung der Art. Von den festgesetzten Standorten darf bis zu max. 10,0 m abgewichen werden. Die rechtlich vorgegebenen Pflanzabstände sind hierbei jedoch einzuhalten.
- 3.3.  zu pflanzende Feldhecken, Artauswahl gemäß Punkt 3.7 und 3.8 der textlichen Festsetzungen
- 3.4.  Höhenfestsetzung Höhe üNN für die Gebäude auf OK Rohfußboden. Zur besseren Einpassung ins Gelände darf die Höhenfestsetzung um jeweils 25 cm über- und unterschritten werden.
- 3.5.  Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.6.  Private Verkehrsfläche, welche von Bebauung, Einfriedung und Gehölzpflanzung freizuhalten ist

D: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | |
|--|---|
| 1.  Maßangabe in Metern | 5.  Schnittlinie mit Schnittbezeichnung |
| 2.  bestehende Grundstücksgrenzen | 6.  Vorgeschlagene Baukörper |
| 3.  bestehende Flurstücksnummern | 7.  Parzellennummer |
| 4.  Grenze des durch Geruchsimmissionen beaufschlagten Bereiches (Viehhaltung) mit Vermaßung des Radius | 8.  Graben zum Schutz der Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser |

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

asfald

1. BEBAUUNG, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE

- 1.1. Die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 0,50 m über der bergseitigen Geländehöhe im Mittel liegen.
- 1.2. Fassaden sind mit pastelligen Farbtönen oder weiß zu gestalten. Kräftige Farbtöne sind nicht zulässig.
- 1.3. Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern und an den Hauswänden (auch auf Flachdächern und auf und an Nebenanlagen) wird ausdrücklich zugelassen. Der Abstand zur Dachfläche darf dabei maximal 1,0 m, senkrecht zur Dachfläche gemessen, betragen.
- 1.4. Offene KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie die Außeneinheiten von Wärmepumpen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 1.5. Dachaufbauten sind mit Flach- oder flach geneigten Pultdächern zulässig. Für Nebenanlagen wie z. B. Garagen, Carports oder Gerätehäuschen sowie Nebenanlagen wie z. B. Fahrrad- oder Müllhäuschen sind abweichend auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig. Diese sind dann zu begrünen, wenn sie nicht für die solare Energiegewinnung genutzt werden.
- 1.6. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Dachüberstände außer Betracht, auch wenn sie die maximal zulässigen Dimensionen nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 und 2 überschreiten.

2. GELÄNDEGESTALTUNG / EINFRIEDUNGEN

- 2.1. Es sind nur die sich aus der Höhenplanung ergebenden Auffüllungen und Abgrabungen sowie solche zur Herstellung regelgerechter Zufahrten und Hauszugänge zulässig.
- 2.2. Abböschungen sind im Verhältnis 1:2 (Höhe zu Länge) zu verziehen.
- 2.3. Alle Einfriedungen sind sockellos zu gestalten. Gabionenwände sind nicht zulässig.

3. GRÜNORDNUNG

- 3.1. Die festgesetzten Pflanzungen sind bis spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, abzuschließen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 3.2. Anfallendes Oberflächenwasser ist großflächig über Oberboden zu versickern bzw. mit geeigneten Maßnahmen auf dem Grundstück z. B. mittels Zisterne zurückgehalten werden.
- 3.3. Die unbebauten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten und ähnliche Gestaltungen sind nicht zulässig.
- 3.4. Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger oder wassergebundener Bauweise auszuführen z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.
- 3.5. Die Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sind mit extensiven Wiesenflächen sowie über 1/3 der Fläche mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Pflanzlisten 3.6 bis 3.7 anzulegen. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, die erste Mahd nicht vor Ende Juni; Das Mähgut ist abzutransportieren), bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen (Entwicklungsziel Hochstaudenflur, ggf. Mahd im mehrjährigen Turnus). Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischen Pflanzenschutz zu verzichten.
- 3.5. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die in der Zeichnung festgesetzten Bäume dürfen hierbei angerechnet werden. Der Standort der weiteren Bäume ist frei wählbar. Die Arten sind entsprechend der Pflanzliste auszuwählen.

3.6. Pflanzliste für Baumstandorte ohne Festsetzung der Art:

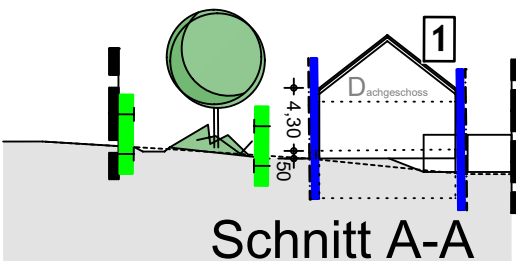
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Walnuss (Juglans regia)
Holzapfelbaum (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Holzbirne (Pyrus domestica)

Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Mehlbere (Sorbus aria)
Eberesche / Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Speierling (Sorbus domestica)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Flatterulme (Ulmus laevis)
Obstbäume (z. B. Malus, Pyrus, Prunus)

3.7. Pflanzliste für heimische Sträucher:

Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Eunomus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehorn (Prunus spinosa)

Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Heckenrose (Rosa canina)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Schwarzer Hollunder (sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum latana)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)



B. ZEICHNERISCHERE HINWEISE:
HÖHENSCHNITT M = 1 : 500

3.8. Pflanzliste für Ziersträucher - nur außerhalb der

Eingrünung nach Pkt. C.3.5 zulässig:

Felsenbirne (Amelanchier canadensis)
Hängesommerflieder (Buddleja alternifolia)
Schmetterlingsstrauch (Buddleja davidii)
Kornelkirsche (Cornus mas)

Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)
Bauernjasmin (Philadelphus coronarius)
Rosen in Sorten (Rosa)
Edelflieder (Syringa vulgaris)
Weigelia (Weigela-hybriden)

F. HINWEISE DURCH TEXT / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die private Erschließungsfläche ist vom Grundstückseigentümer zu unterhalten und zu pflegen.
2. Zur Sicherung der Zufahrt für Feuerwehr und Baufahrzeuge ist im Falle einer Grundstücksteilung ein Geh- und Fahrrecht über das Restflurstück zu sichern.
3. Die Versorgung der Gebäude soll zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
4. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht ans das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
5. Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind - auch nachts sowie an Wochenenden - als ortsüblich hinzunehmen.
6. Auf den Einsatz von Herbiziden auf Pflasterflächen und Wegen ect. ist zu verzichten.
7. Die Abfallbehälter sind an der Bergstraße bereitzustellen

G. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertshausen hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 14 „Haunstetten Bergstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 3 u. Satz 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2023 bis 27.03.2023 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 09.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.01.2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB u. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2023 bis 27.03.2023 beteiligt.
4. Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2023 die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 27.07.2023 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt: Reichertshausen, den ____.

Benjamin Bertram-Pfister, (1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss vom ____ wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung Nr. 14 „Haunstetten Bergstraße“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten;
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reichertshausen, den ____.

Benjamin Bertram-Pfister (1. Bürgermeister)

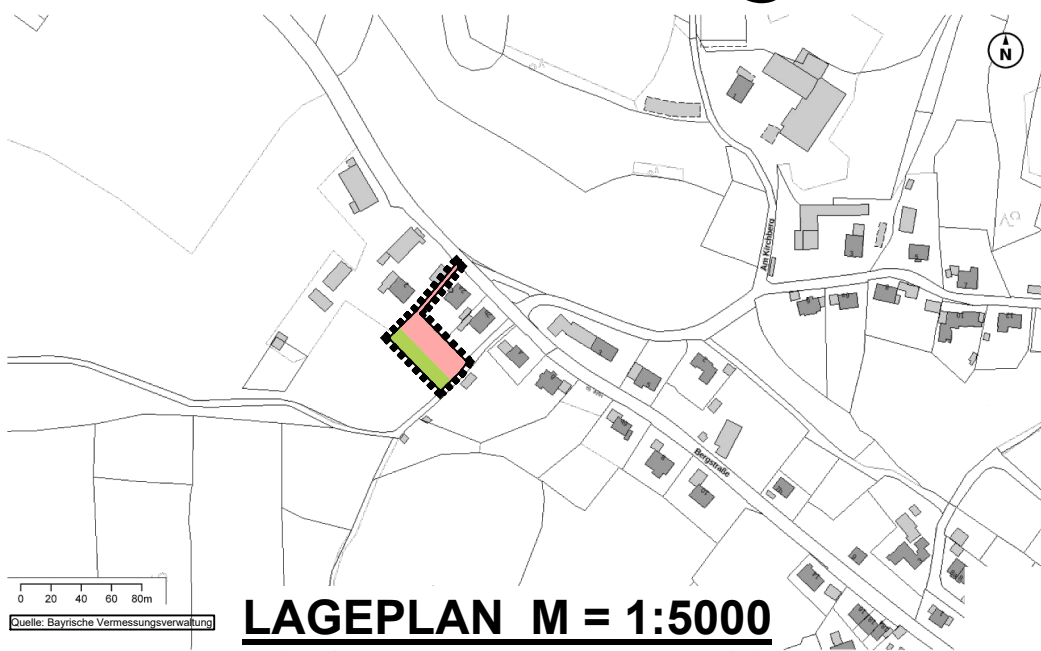
Gemeinde Reichertshausen



Einbeziehungssatzung

Nr. 14

"Haunstetten Bergstraße"



Entwurf zum 27.07.2023

Entwurfsverfasser:

gerlsbeck architekten
gmbh

Gerlsbeck Architekten GmbH - Metzgerberg 8 - 85298 Scheyern
Telefon 0 84 41/59 11 0, 1 85 85 - Telefax 8 14 85 - e-mail: info@gerlsbeck.com